

# Lögareberget – Tornväktaren

|                                          | Nuvärde i mnkr | Nuvärde per ekv lgh i tkr |
|------------------------------------------|----------------|---------------------------|
| + Tomträtsavgälder                       | 44             | 534                       |
| - Driftskostnader TRN+SDN                | -1             | -16                       |
| - Underhållskostnader trafiknämnden      | -1             | -8                        |
| - Investeringsutgift kvartersmark        | -11            | -140                      |
| - Investeringsutgift allmän platsmark    | -14            | -168                      |
| + Investeringsinkomster kvartersmark     | 0              | 0                         |
| + Investeringsinkomster allmän platsmark | 0              | 0                         |
| + Försäljningsinkomster                  | 0              | 0                         |
| + Övriga intäkter                        | 0              | 0                         |
| - Markförvärv                            | 0              | 0                         |
| <b>Totalt</b>                            | <b>17</b>      | <b>202</b>                |

POS.POSTER positiva poster 43,8  
 NEG.POSTER negativa poster 27,2  
 netto 16,6

**Täckningsgrad 161%**

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0,0

TID.UTGIFTER tidigare utgifter 1,3

**Täckningsgrad inkl tidigare I/U 154%**

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                           | Prisnivå<br>2026 |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                    |                  |
| Antal lägenheter                                                          | 82               |
| Antal kvm BTA bostäder                                                    | 8 200            |
| Antal kvm BTA kommersiellt                                                | 0                |
|                                                                           |                  |
| Antal kvm BTA tomträtt                                                    | 8 200            |
| Antal kvm BTA försäljning                                                 | 0                |
| Antal kvm BTA, privat                                                     | 0                |
| <b>Summa kvm BTA</b>                                                      | <b>8 200</b>     |
| Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten) | 11 700           |
|                                                                           |                  |
| Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA                                  | 100%             |
| Andel försäljning av totala antalet kvm BTA                               | 0%               |
| Andel privat av totala antalet kvm BTA                                    | 0%               |
|                                                                           |                  |
| Summa ekvivalenta lägenheter                                              | 82               |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>                                                     |                  |
| <b>Fast</b>                                                               |                  |
| <b>Kvartersmark</b>                                                       |                  |
| - Markförvärv                                                             | 0                |
| - Iordningställande av mark                                               | 12 532           |
| <b>Summa kvartersmark</b>                                                 | <b>12 532</b>    |
| Allmän plats                                                              | 13 993           |
| <b>Summa allmän plats</b>                                                 | <b>13 993</b>    |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>                                                     | <b>26 524</b>    |
|                                                                           |                  |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>                                                    |                  |
| Markförsäljning                                                           | 0                |
| Iordningställande av kvartersmark                                         | 0                |
| Allmän platsmark                                                          | 0                |
| Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)                               | 0                |
| Offentlig bidrag                                                          | 0                |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>                                                    | <b>0</b>         |
|                                                                           |                  |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                          |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 323              |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 153              |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 171              |
| Exploateringsgrad                                                         | 0,70             |
|                                                                           |                  |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>                                                 | <b>16 560</b>    |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 202              |

Lögareberget – Tornväktaren inklusive investering i skolan/idrottsanläggningar

Skuggkalkyl

| Tidigare utgifter/inkomster                                                                                                                                                         |             |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
| Mnkr                                                                                                                                                                                | År          | tom 2025 |
| <b>Utgifter*</b>                                                                                                                                                                    |             |          |
| Investeringsutgift, markförvärv                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| Investeringsutgift kvartersmark                                                                                                                                                     | -1,1        |          |
| Investeringsutgift allmän platsmark                                                                                                                                                 | -0,2        |          |
| <b>Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</b>                                                                          |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| Driftskostnader TRN+SDN                                                                                                                                                             |             |          |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>                                                                                                                                                  |             |          |
| <b>Inkomster**</b>                                                                                                                                                                  | <b>-1,3</b> |          |
| Investeringsinkomst kvartersmark                                                                                                                                                    | 0,0         |          |
| Investeringsinkomster allm. platsmark                                                                                                                                               | 0,0         |          |
| <b>Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</b> |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| Försäljningsinkomster                                                                                                                                                               | 0,0         |          |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>                                                                                                                                               |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder                                                                                                                                                 |             |          |
| Övrig inkomster/intäkter                                                                                                                                                            |             |          |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>                                                                                                                                           |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>                                                                                                                                                 |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | 0,0         |          |
| <b>Nettokassaflöde</b>                                                                                                                                                              |             |          |
|                                                                                                                                                                                     | <b>-1,3</b> |          |

| Projektspecifika nyckeltal                              |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå | -416 195 |
| Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå      | -4 162   |

| Investeringskalkyl                                                                                                                                                                  |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------|--------------|
| Mnkr                                                                                                                                                                                | År | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        | 2031        | 2032        | 2033         | 2034       | 2035        | 2036 & senare | Total        |
| <b>Utgifter*</b>                                                                                                                                                                    |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
| Investeringsutgift, markförvärv                                                                                                                                                     |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Investeringsutgift kvartersmark                                                                                                                                                     |    | -0,2        | -0,2        | -0,3        | -0,7        | -7,8        | -0,2        | -0,4        | -4,7         | 0,0        | 0,0         | 0,0           | -14,4        |
| Investeringsutgift allmän platsmark                                                                                                                                                 |    | -0,1        | -0,8        | -0,9        | -1,3        | -1,0        | -0,2        | -0,2        | -14,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0           | -18,4        |
| Investeringsutgift Skola                                                                                                                                                            |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Investeringsutgift Idrott                                                                                                                                                           |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</b>                                                                          |    | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,8</b> | <b>-0,3</b> | <b>-0,6</b> | <b>-18,7</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-32,9</b> |
| Driftskostnader TRN+SDN                                                                                                                                                             |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>                                                                                                                                                  |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
| <b>Inkomster**</b>                                                                                                                                                                  |    | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,8</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,6</b> | <b>-18,7</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-33,1</b> |
| Investeringsinkomster kvartersmark                                                                                                                                                  |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Investeringsinkomster allm. platsmark                                                                                                                                               |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</b> |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Försäljningsinkomster                                                                                                                                                               |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>                                                                                                                                               |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder                                                                                                                                                 |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 1,6         | 1,6         | 1,6         | 1,6          | 1,6        | 1,6         | 1,6           | 9,7          |
| Övriga inkomster/intäkter                                                                                                                                                           |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>                                                                                                                                           |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 1,6         | 1,6         | 1,6         | 1,6          | 1,6        | 1,6         | 0,0           | 9,7          |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>                                                                                                                                                 |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 1,6         | 1,6         | 1,6         | 1,6          | 1,6        | 1,6         | 0,0           | 9,7          |
| <b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>                                                                                                                                         |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-2,0</b> | <b>-7,2</b> | <b>1,2</b>  | <b>1,0</b>  | <b>-17,1</b> | <b>1,6</b> | <b>1,6</b>  |               | <b>-23,4</b> |
| <b>Restvärden***</b>                                                                                                                                                                |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
| Tomträttsavgälder                                                                                                                                                                   |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 57,0        |               | 57,0         |
| Driftskostnader TRN+SDN                                                                                                                                                             |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | -1,8        |               | -1,8         |
| Underhållskostnader trafiknämnden                                                                                                                                                   |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | -1,0        |               | -1,0         |
| Investeringsutgift kvartersmark                                                                                                                                                     |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsutgift allmän platsmark                                                                                                                                                 |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsinkomster kvartersmark                                                                                                                                                  |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsinkomster allmän platsmark                                                                                                                                              |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Försäljningsinkomster                                                                                                                                                               |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Övriga intäkter                                                                                                                                                                     |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsutgift Skola/Idrott                                                                                                                                                     |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | 0,0         |               | 0,0          |
| <b>Summa restvärden</b>                                                                                                                                                             |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            | <b>54,2</b> |               | <b>54,2</b>  |
| <b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>                                                                                                                                           |    |             |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
|                                                                                                                                                                                     |    | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-2,0</b> | <b>-7,2</b> | <b>1,2</b>  | <b>1,0</b>  | <b>-17,1</b> | <b>1,6</b> | <b>55,7</b> |               | <b>30,7</b>  |
| <b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>                                                                                                                                        |    | <b>17</b>   |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |
| <b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>                                                                                                                                              |    | <b>202</b>  |             |             |             |             |             |             |              |            |             |               |              |

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av  
(ekonomischer eller motsvarande):

| Resultatanalys                              |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                   |           |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|-----------|
|                                             | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2033       | 2034       | 2035       | 2036 & senare     | Kommentar |
| <b>Resultatpåverkan ExplN **</b>            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                   |           |
| Löpande intäkter                            | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 1,6        | 1,6        | 1,6        | 1,6        | 1,6        | 1,6        | max 1,6           |           |
| Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto**** | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0               |           |
| Internränta                                 | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | -0,5       | -1,0       | -1,0       | -0,9       | -0,9       | max -0,9          |           |
| Avskrivningar                               | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | -0,5       | -0,5       | -0,5       | -0,5       | max -0,5          |           |
| Reavinsten/förluster                        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0               | år 2032   |
| Offentliga bidrag upplösning                | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0               | totalt 0  |
| Offentliga bidrag internränta               | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | max 0             | totalt 0  |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>         | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>1,6</b> | <b>1,1</b> | <b>0,2</b> | <b>0,2</b> | <b>0,2</b> | <b>0,2</b> |                   |           |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                   |           |
| Icke offentliga bidrag upplösning           | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0               | totalt 0  |
| Driftskostnader TRN+SDN                     | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | mellan 0 och -0,1 |           |
| Underhållskostnader trafiknämnden           | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | mellan 0 och -0,1 |           |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>       | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |                   |           |

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

\*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)